

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Ubaté (Cundinamarca), veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO : VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTES : JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN
DEMANDADOS : GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ Y OTRA
PROVIDENCIA : SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
RADICACIÓN : 25-745-40-89-001-2021-00119-01

Pronuncia el despacho el fallo que culmine la segunda instancia dentro del actuar referenciado.

ANTECEDENTES:

1. Demanda. Mediante apoderado judicial constituido para el caso en concreto, el señor JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, solicitó del Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca que, con la citación de GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, se realicen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Se declare la existencia y validez del contrato de arrendamiento verbal celebrado entre el demandante, en calidad de arrendatario y los demandados, en calidad de arrendadores, el día 01 de febrero de 2020 y por término indefinido, respecto del inmueble “local 1” ubicado en la carrera 8 No. 6 – 32 del municipio de Simijaca, para el desarrollo de actividades de comercio de expendio de carnes, cuyas cláusulas se determinan en el capítulo fáctico de la demanda.

1.2. Se declare que el demandante, en calidad de arrendatario, cumplió a cabalidad con cada una de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento verbal celebrado por las partes.

1.3. Se declare que los demandados incumplieron las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento celebrado de forma verbal, al darlo por terminado de

manera unilateral el 30 de junio de 2021, sin realizar el desahucio con dos meses de antelación.

1.4. Se declare que el contrato verbal de arrendamiento se renovó de forma automática el 01 de febrero de 2021.

1.5. Se ordene a los demandados la entrega inmediata de los elementos que permanecen en el local 1 ubicado en la carrera 8 No. 6 – 32 de Simijaca, consistente en 1 congelador grande, un congelador pequeño, una sierra para corte eléctrica, un molino para carnes, dos mesas de acero inoxidable, un guante en acero inoxidable, dos cuchillos tipo industrial, un sentador, una caja registradora, dos tablas para corte, dos sillas, dos básculas eléctricas y dos cuadros de publicidad.

1.6. Se ordene a los demandados abstenerse de continuar arrendando el “local 1” objeto del contrato de arrendamiento, con la razón social “MULTICARNES EL IMPERIO” de propiedad del demandante.

1.7. Se condene a los demandados a pagar las siguientes sumas de dinero:

1.7.1. \$500.000 por concepto de cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento verbal celebrado el 1º de febrero de 2020, entre las partes.

1.7.2. \$1'500.000 indemnización por terminación unilateral del contrato de arrendamiento verbal, sin requerimiento o desahucio previo para la entrega del local.

1.7.3. \$2'000.000 por concepto de cláusula penal derivada con contrato de compraventa del establecimiento de comercio “MULTICARNES EL IMPERIO”, suscrito con la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO.

1.7.4. \$4'500.000 por concepto de perjuicios por no poder desarrollar su actividad comercial en el establecimiento “MULTICARNES EL IMPERIO”, ni disponer de los bienes muebles que se encuentran dentro del local.

1.7.5. \$4'500.000 por concepto de indemnización por arrendar el inmueble para la ejecución de actividades similares a las desarrolladas por el demandante en calidad de arrendatario desde el 01 de julio de 2021 al 01 de febrero de 2021.

1.7.6. \$36'000.000 por concepto de lucro cesante derivado de las ganancias estimadas en el establecimiento de comercio "MULTICARNES EL IMPERIO", en el periodo del 01 de julio de 2021 al 01 de febrero de 2022, teniendo en cuenta que el contrato verbal de arrendamiento se prorrogó automáticamente el 01 de febrero de 2021.

2. Fundamentos fácticos. Las pretensiones antes relacionadas se fundamentan en los hechos que se resumen a continuación:

2.1. En Simijaca (Cundinamarca), el 01 de febrero de 2020, el señor JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN, en calidad de arrendatario y los demandados GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, en calidad de arrendadores, celebraron un contrato verbal de arrendamiento respecto del inmueble "local 1" ubicado en la carrera 8 No. 6 – 32 de la misma municipalidad.

2.2. Como cláusulas contractuales, las partes acordaron (i) que el inmueble referido se entregaba a título de arrendamiento para el desarrollo de actividades de comercio de expendio de carnes del establecimiento "MULTICARNES EL IMPERIO"; (ii) término del contrato indefinido, con fecha de inicio el primero (1º) de febrero de 2020; (iii) en caso que los arrendadores requirieran la entrega del inmueble, debían comunicarle al arrendatario por lo menos con dos meses de anticipación; (iv) el canon de arrendamiento se fijó en la suma de \$500.000, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes; (v) el local cuenta con servicios públicos de luz, acueducto y alcantarillado, cuyo pago corresponde al arrendatario, según el consumo y (vi) se pactó una cláusula penal de \$500.000 por el incumplimiento de cualquiera de las partes.

2.3. Para el mes de febrero de 2021 el demandante se vio en la necesidad de ofrecer en venta el establecimiento de comercio denominado "MULTICARNES EL IMPERIO", ubicado en el local comercial objeto del contrato de arrendamiento ya referido, por lo que, para el día 20 de dicho mes y año, establece un preacuerdo con el señor ÁNGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, consistente en que, en el periodo de tres meses, el señor SEMA PACHÓN administraba el establecimiento, asumiendo el pago de cánones de arrendamiento, servicios públicos y demás gastos que generara el local y, al cabo de dicho término, decidía si compraba o no, evento este, en el que el señor PINILLA PACHÓN, podría ofertarlo a otras personas.

2.4. El señor SEMA PACHÓN, informó al hoy demandante sobre la imposibilidad de comprar el establecimiento de comercio, pero solicitó continuar desarrollando labores en el mismo, como administrador, mientras se formalizaba la venta del mismo a persona distinta.

2.5. El 1º de junio de 2021, el señor PINILLA RINCÓN, concreta la venta del establecimiento con la señora JACQUELINE AGUILAR y a su vez la cesión del contrato de arrendamiento.

2.6. El accionante debió cancelar la venta del establecimiento de comercio en razón a que los demandados, de manera y abrupta y de mala fe, constituyeron contrato de arrendamiento del “LOCAL 1” con el señor ÁNGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, quien fungía como administrador del establecimiento de comercio, pero que, al percatarse del negocio que se había adelantado, aprovechó para estropearlo, limitándose a informarle al demandante que debía retirar sus enseres del local en controversia.

2.7. El señor PINILLA RINCÓN, se encuentra obligado a reconocer y pagar a la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO, la suma de \$2'000.000.00, por concepto de cláusula penal, ya que debió retractarse de la venta del establecimiento de comercio, al no poder ceder el contrato de arrendamiento.

2.8. Al indagar a los demandados sobre las razones por las que celebraron un nuevo contrato de arrendamiento, hallándose el vigente el que habían realizado con él, obtuvo como respuesta que no existía contrato escrito que se los impidiera.

2.9. El demandante intentó, sin éxito, llegar a un acuerdo con los accionados a fin de poder mantener abierto al público su establecimiento de comercio en el local arrendado, dada la necesidad de continuar el proceso de oferta y poder venderlo de acuerdo a las características de acreditación.

2.10. El señor PINILLA RINCÓN, manifiesta encontrarse a paz y salvo con los demandados hasta el 30 de junio de 2021, por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos y demás cargas económicas, en consideración a que, con posterioridad a tal calenda, no ha podido ingresar a su establecimiento.

2.11. A la fecha de radicación de la demanda, los accionados no se han comunicado con el demandante a fin de finiquitar la controversia, ya sea entregando el local o

continuando con el contrato de arrendamiento, siendo que incluso al interior del local permanecen los elementos señalados en el numeral 5 del capítulo de pretensiones.

2.12. El señor ÁNGEL GABRIEL SEMA PACHÓN, actualmente se encuentra desarrollando las labores de expendio de carnes dentro del local 1, como si el establecimiento de comercio fuera de su propiedad.

3. Admisión de la demanda y réplica del extremo accionado. Mediante providencia del 09 de septiembre de 2021, el juzgado municipal de conocimiento, aceptó la demanda y dispuso el traslado al extremo demandado.

La notificación del demandado GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ, se surtió a través de correo electrónico el 28 de enero de 2022, dado que el mensaje de datos se remitió el día 26 del mismo mes y año. La demandada BLANCA LUCILA CASTILLO CASTILLO, se notificó por conducta concluyente.

Los demandados dieron contestación a la demanda, a través de apoderado judicial, expresando oposición a las pretensiones y formulando la excepción de mérito de “falta de legitimación en la causa por pasiva”.

Al referir los hechos del incoativo, aceptaron como ciertos los relacionados con la celebración del contrato verbal de arrendamiento, la destinación del local, canon de arrendamiento pactado y periodo de pago y negaron los relacionados con el tiempo de desahucio y la cláusula penal. Manifestaron que no les consta los hechos vinculados a la negociación del establecimiento de comercio y los efectos de la misma y calificaron de falsos los hechos referidos a la indagación a los demandados sobre las causas de la celebración de otro contrato de arrendamiento, el ánimo conciliatorio del demandante para solucionar el conflicto, cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del demandante y permanencia en el inmueble arrendado de bienes del demandante.

4. Sentencia impugnada. Cumplidas las etapas del proceso verbal, el juzgado con sede en el municipio de Simijaca, dictó sentencia el 1º de julio de 2022, negando las pretensiones de la demanda y disponiendo la resolución del contrato de arrendamiento, por mutuo disenso tácito, en aplicación del artículo 1546 del Código Civil.

Frente al caso concreto la funcionaria de conocimiento estableció que las pruebas recaudadas no demostraron con suficiencia el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del demandante, en su condición de arrendatario, circunstancia que trunca la prosperidad de la pretensión resolutoria, mientras que el suficientemente acreditado incumplimiento mutuo de las obligaciones a cargo de uno y otro extremo (arrendatario y arrendador), torna expedito el sendero para la cesación de los efectos jurídicos del convenio por mutuo incumplimiento y disenso, sin reconocimiento de indemnizaciones.

5. Impugnación. El profesional del derecho que representa al demandante manifestó inconformidad con el fallo de primera instancia, presentando escrito contentivo de los reparos ante el juzgado de conocimiento.

En la sustentación del recurso que ante este despacho judicial realiza el vocero judicial del demandante, se argumenta, en síntesis, que no se resolvió la tacha de los testimonios rendidos por las hijas de los demandados, ya que sus versiones son suspicaces y carentes de objetividad, justamente por la dependencia familiar y los sentimientos existentes entre padres e hijas. Para el recurrente el testimonio de SANDY CAMACHO, genera duda ya que no es posible que, mientras cumplía sus deberes laborales pudiera percatarse de la rotación de trabajadores del establecimiento de comercio que conllevó, según ella, al declive del negocio y que generó que no se pagaran de forma cumplida los cánones de arrendamiento y los servicios públicos.

Dice el recurrente que se debe realizar evaluación de los testimonios de LEONARDO PERAZA y JACQUELINE AGUILAR, ya que son personas a quienes les consta de manera directa lo que sucedía al interior del local. El primero manifestó de manera contundente que, durante su permanencia en establecimiento de comercio como colaborador, realizó el pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, de manera satisfactoria, a la señora BLANCA CASTILLO. La segunda, por su parte, declaró que los demandados, tuvieron conocimiento del negocio celebrado para la venta del establecimiento de comercio, ya que el demandante presentó a la testigo como la nueva propietaria del mismo, razón por la que la demandada BLANCA CASTILLO, autorizó la cesión del contrato y le manifestó a la testigo que RODRIGO PINILLA se encontraba a paz y salvo por cánones de arriendo y servicios públicos. A manera de conclusión de este argumento indica el recurrente que la prueba testimonial es la base del proceso y que los testimonios debieron ser valorados bajo las reglas de la sana crítica.

De igual manera se arguye que, versando la controversia del asunto sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato verbal de arrendamiento del local comercial, la juez debió tener en cuenta la buena fe con la que actuó el demandante, quien al absolver el interrogatorio aseguró que siempre canceló los valores correspondientes a renta mensual y servicios públicos, por medio de sus colaboradores a la señora BLANCA CASTILLO, quien tenía la obligación de expedir el recibo de pago; se tenga como indicio en contra de los demandados que jamás iniciaron acciones legales para el cobro de las sumas adeudadas por rentas o servicios públicos, ya que no es lógico que los accionados se permitan mantener una deuda a su favor, de la que no expusieron en el proceso, valor, concepto y fecha en la que las acreencias se hicieron efectivas, registros que deben llevar por ser personas dedicadas a las labores comerciales, debiéndose tener en cuenta el desconocimiento o desinterés de los demandados en mantener los registros de las acreencias a su favor, conducta que lleva a concluir la inexistencia de las deudas alegadas.

Para el recurrente es inadmisibles que el despacho concluya el incumplimiento de ambas partes, mientras que en el contenido de la sentencia se indica que se encuentra acreditado que los demandados, en sus interrogatorios, no realizaron los requerimientos pertinentes para la terminación del contrato, más cuando, tratándose de arrendamiento de local comercial, es obligatorio el desahucio y en consecuencia considera debe ser revisado tal hecho, ya que los demandados de forma abrupta realizaron nuevo contrato con el señor ÁNGEL SEMA, estando vigente el contrato pactado con el demandante. De igual manera califica de inadmisibles que la sentencia no haya condenado a los demandados a pagar la indemnización por la terminación unilateral del contrato sin realizar el desahucio por medios idóneos y los perjuicios causados.

La juzgadora de instancia omitió pronunciarse respecto del incumplimiento de la parte demandada en cuanto al arrendamiento del local para un establecimiento de la misma actividad comercial ejercida por el demandante, esto es, expendio de carnes, de conformidad y con fundamento en lo normado en el artículo 522 del Código de Comercio.

En conclusión, solicita se realice un análisis adecuado de cada prueba, previo estudio de la tacha de falsedad propuesta, a fin de determinar el incumplimiento de los demandados, quienes se han aprovechado de la buena fe del accionante realizando conductas que le afectan patrimonialmente.

6. Trámite de segunda instancia. A través de auto de fecha 1º de febrero de 2023, se admitió el recurso de apelación. Con fundamento en lo normado en el artículo 14 Del Decreto 806 de 2020, se concedió a las partes, el término legal para su sustentación.

ARGUMENTACIÓN DEL FALLO

Los presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico – procesal, se establecen con diafanidad. La demanda reúne las exigencias formales señaladas en el Código General del Proceso; la competencia del juzgado municipal de Simijaca no merece discusión, dada la configuración de los factores que la integran; la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, tampoco encuentran reparo, circunstancias que, por ende, avalan el trámite idóneo de segunda instancia ante esta dependencia judicial.

Avocando de lleno el *tema decidendum*, debemos exponer que el **problema jurídico** radica en determinar si los medios demostrativos acopiados en la fase instructiva avalan el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para la prosperidad de la pretensión de resolución de contrato y, en consecuencia, la sentencia de primera instancia debe ser revocada en la forma indicada por el recurrente.

1. DE LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS. El *íter* contractual se halla integrado por diversas etapas que suponen el cumplimiento de determinadas exigencias para la formación y eficacia de cada una de ellas. Por ende, serán unas las condiciones de formación válida del contrato y otras, las del cumplimiento del acuerdo constitutivo de esa convención.

La celebración del acuerdo supone la concurrencia de factores esencialmente ligados a la validez y su inobservancia generará la nulidad del contrato. Realizado el avenimiento con la concurrencia de los presupuestos de validez, nos hallaremos frente a un arreglo plenamente legítimo, deviniendo inaceptable la pretensión de destrucción por vía de anulación.

Ahora, verificado válidamente un contrato, es decir habiéndose superado la primera fase, los extremos contratantes podrán buscar su extinción, pero aduciendo causas ocurridas con posterioridad a su perfeccionamiento. La destrucción, por motivos

sobrevinientes a la celebración válida, se halla garantizada mediante la aplicación de la figura sustancial de la RESOLUCIÓN.

Es así como el artículo 1546 de la codificación civil sustantiva, establece que “[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”. El inciso segundo de la misma disposición consagra “[p]ero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. De tal definición, doctrina y jurisprudencia han concluido que la pretensión de cumplimiento o la de resolución del contratante que haya acatado las disposiciones pactadas, frente a quien las ha infringido, tiene como elementos o presupuestos de prosperidad, los siguientes:

1. Existencia del contrato bilateral válido.
2. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó la convención.
3. El cumplimiento del demandante respecto de sus deberes contractuales.

Comoquiera que la acción ejercida por el demandante se dirige, inequívocamente a obtener la resolución del contrato de arrendamiento, se necesario señalar que el artículo 1973 del Código Civil, define el arrendamiento como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. Esta noción permite concluir que el contrato de arrendamiento es consensual, por cuanto no exige formalidad alguna para su perfeccionamiento y bilateral, en la medida en que establece obligaciones recíprocas a cada uno de los contratantes. Así mismo, que sus elementos esenciales son el objeto y el precio.

Ahora, tratándose del arrendamiento de naturaleza comercial, como es el caso del arrendamiento de local para establecimiento de comercio, se mantienen las mismas generalidades, pero con regulación específica en cuanto al derecho de renovación, subarriendo, destinación y cesión y el arrendamiento de naves y aeronaves.

2. DEL CASO CONCRETO. De conformidad con lo normado en el inciso primero del artículo 328 del Código General del Proceso, el fallador de segunda instancia debe **“pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el**

apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”.

Corresponde entonces a esta falladora desatar la alzada, teniendo como parámetros de análisis, únicamente los aspectos de inconformidad señalados por el recurrente, los cuales se centran de manera principal en el análisis de los medios de prueba recaudados, especialmente los testimonios e interrogatorios practicados con relación al tercer elemento de prosperidad de la acción resolutoria, esto es, el cumplimiento del demandante respecto de sus deberes contractuales.

2.1. De manera inicial dice el impugnante que la juez de instancia no resolvió la tacha de los testimonios vertidos por las hijas de los demandados, señoras SANDY LILIANA CAMACHO CASTILLO y YULY LIZETH CAMACHO CASTILLO.

En efecto, advierte esta instancia que la sentencia de primera instancia no hace referencia expresa al tema vinculado a la tacha de los testimonios. No obstante, tal circunstancia no tiene ningún efecto frente a la decisión que ahora es materia de reproche, pues es evidente que la determinación adoptada no se fundamentó, directa, ni indirectamente en la versión de las referidas declarantes. Inocultablemente el fracaso de la intención resolutoria se cimentó en la ausencia de medios de prueba que llevaran a la juzgadora al total convencimiento sobre el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del demandante, en su condición de arrendatario del inmueble y no en la versión que sobre dicho tópico hubiesen podido verter las declarantes.

La mera lectura de la providencia que reprocha el extremo accionante permite establecer con certeza absoluta que las aserciones realizadas por las señoras CAMACHO CASTILLO, no tuvieron injerencia alguna en la determinación adoptada, al punto que el fallo hubiese sido el mismo, aún si de manera expresa se hubiese aceptado la tacha.

Lo dicho es más que suficiente para concluir que este argumento es insuficiente para revocar o modificar en algún sentido la determinación apelada.

Adicionalmente, se considera necesario destacar que la mera tacha del testimonio no conlleva *per se*, que el mismo sea descartado de plano, lo que ello implica es que el mismo sea valorado con mayor rigurosidad, siempre, dentro del análisis contextualizado de los restantes medios de prueba, ya que no puede olvidarse que,

en la mayoría de los conflictos judiciales, son las personas más allegadas a las partes, quienes conocen de manera directa los hechos determinantes del mismo. Empero, se itera, en el asunto sub examine, tal valoración rigurosa no deviene necesaria, ya que las afirmaciones de las declarantes no sirvieron como fundamento de la determinación.

2.2. El extremo apelante, igualmente increpa la valoración de los testimonios de JORGE LEONARDO PERAZA RODRÍGUEZ y JACQUELINE AGUILAR GALLO, personas a quienes les consta de forma directa los hechos acaecidos dentro del establecimiento de comercio.

Frente al tema central del debate, el señor PERAZA RODRÍGUEZ, señaló que fue colaborador del demandante en el EXPENDIO DE CARNES EL IMPERIO (*instalado en el local comercial cuyo arrendamiento se trata*), del 15 de marzo al 20 de diciembre de 2020, periodo en el que realizó los pagos del arrendamiento a la señora Blanca (*demandada*), dentro de los cinco primeros días del mes, pero que en algunas ocasiones se demoró 2 o 3 días más y que durante dos o tres meses, en la época de pandemia, se rebajó el canon de arrendamiento a \$400.000. Asevera que el costo de los servicios públicos fue cancelado igualmente a la señora Blanca, según el valor de los recibos.

Por su parte, la señora JACQUELINE AGUILAR GALLO, declaró sobre las circunstancias que rodearon el negocio jurídico de compraventa del establecimiento de comercio de propiedad de JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN e indicó que Rodrigo la presentó ante la propietaria del local como la nueva dueña del establecimiento de comercio, siendo informada sobre la cesión del contrato quien manifestó que no había ningún problema y quien le aseveró que “Rodrigo no debía nada, que estaba todo al día”.

El análisis contextualizado de los referidos testimonios con los restantes medios de prueba, no permiten establecer el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del demandante, como lo pretende la parte actora, sino que contrariamente, dan cuenta de un cumplimiento parcial de las mismas, tal como lo indicó la juez de conocimiento, pues de un lado, el señor PERAZA RODRÍGUEZ, dice haber cancelado los cánones de arrendamiento y el valor de los servicios en el periodo comprendido entre marzo y diciembre a 2020; el declarante CARLOS JULIO MONTERO, por su parte, aseveró que administró el establecimiento en el periodo correspondiente a diciembre de 2020 y enero de 2021 y que por concepto de

arrendamiento pagó a la señora Blanca, la suma de \$400.000; por su parte, el señor JOSÉ GABRIEL SEMA PACHÓN, señaló que ingresó al establecimiento el 15 de abril de 2021 y desde esa fecha y hasta el 1º de junio de 2021, en virtud del acuerdo que tenía con el demandante, pagó los cánones de arrendamiento. Las versiones de estas personas, claramente no son suficientes para evidenciar el pago de los cánones de arrendamiento causados durante todo el periodo de vigencia del contrato verbal de arrendamiento, al paso que la versión de la declarante AGUILAR GALLO, respecto de que la señora BLANCA CASTILLO, le dijo que no existían deudas pendientes por ningún concepto, no se acompasa con ningún otro medio de prueba recaudado.

En tal orden, el reparo que en este aparte se analiza, tampoco enerva la decisión adoptada en primera instancia. Como quedó dicho, el análisis de los medios de prueba, en especial las declaraciones de JORGE LEONARDO PERAZA RODRÍGUEZ y JACQUELINE AGUILAR GALLO, se ajustan a los principios de la sana crítica por lo que la conclusión que se extracta de la valoración armónica del acervo probatorio, se encuentra ajustada a derecho, pues, se reitera, cada declarante aseveró sobre el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos, en el periodo que cada uno estuvo en el establecimiento de comercio, pudiéndose evidenciar la existencia de periodos respecto de los que no se aporta prueba sobre su pago, carga demostrativa esta que, dicho sea de paso, se encuentra en cabeza del demandante ya que es a este a quien corresponde acreditar la concreción de cada uno de los elementos de prosperidad de la acción que enerva.

2.3. Reprocha el extremo accionante que no se consideró la buena fe con la que actuó el demandante en el proceso, quien en interrogatorio de parte aseguró que siempre canceló los valores económicos correspondientes a rentas y servicios públicos, ni valoró como mal indicio que los demandados no iniciaron los procesos para el cobro de las sumas adeudadas, respecto de las que no indicaron su valor, conceptos y fechas de exigibilidad, ya que por su condición de comerciantes deben llevar registro.

Por mandato legal, los contratos deben ser ejecutados de buena fe¹. Ello indudablemente constituye un principio de obligatoria observancia para los contratantes, de manera relevante, en los contratos bilaterales. Empero, la aplicación de este principio, no implica, en manera alguna, el desplazamiento o el desconocimiento de los mandatos legales que debe observar el juez al momento de

¹ Artículo 1603 del Código Civil

resolver una controversia contractual y menos aún del deber probatorio que corresponde a las partes.

Casualmente, en la misma sentencia citada en el escrito de impugnación y en el párrafo siguiente, dice la Corte:

“En este sentido, la aplicación del principio de buena fe no significa la quiebra de la seguridad jurídica que debe regir las relaciones entre particulares, ni el reemplazo de las cláusulas contractuales y las disposiciones legales por pareceres subjetivos del juez al momento de resolver las controversias contractuales. El juez debe siempre tener como fundamento de su fallo las disposiciones jurídicas relativas al caso; el principio de buena fe no puede reemplazar el derecho aplicable, aunque sí debe ser una guía en la lectura, interpretación y aplicación del mismo, puesto que los deberes de lealtad, claridad, equilibrio, solidaridad y colaboración, entre otros, están implícitos en cualquier relación contractual –aunque con un contenido específico de acuerdo a la naturaleza de la misma-, de manera que aunque las partes no los mencionen en las cláusulas contractuales, sus actuaciones deben realizarse y ser valoradas teniendo en cuenta dichos postulados. En otras palabras, el principio de buena fe obliga a que las partes, además de cumplir lo estipulado en el contrato y exigido expresamente por el ordenamiento, asuman comportamientos que honren los deberes que se deriven de la naturaleza de la obligación contractual y de la finalidad por ellas buscada al realizar el contrato, lo cual puede conducir a un resultado diferente del obtenido de una interpretación literal simplista y superficial, pero que, sin duda alguna, será acorde con los postulados de un Estado social de derecho inspirado en principios de justicia material y privilegio de lo sustancial sobre lo formal”.²

Así, es obligación de las partes actuar con buena fe en la celebración y ejecución del contrato y también es obligación de las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

² Sentencia T 537 de 2009. M. P. Dr. HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO.

Lo señalado en líneas precedentes permite concluir que, so pretexto de la aplicación del principio de la buena fe, no pueden las partes sustraerse de la obligación probatoria que les corresponde; tampoco puede pretenderse que, acogiendo tal principio, el juez deba acoger ciegamente la versión suministrada por una de las partes en su interrogatorio, pues ello equivale a fabricar su propia prueba, contraviniendo así los más esenciales principios de la prueba judicial.

De otro lado, atendiendo la definición que realiza el tratadista JAIRO PARRA QUIJANO,³ el indicio es un hecho del cual se infiere otro desconocido. El indicio puede ser un hecho, cosa o suceso. Tal concepto permite establecer que los elementos que conforman el indicio son: (i) un hecho conocido o indicador; (ii) un hecho desconocido que es el que se pretende demostrar; (iii) una inferencia lógica en la que partiendo del hecho conocido se pueda deducir **con certeza o alta probabilidad**, deducir el hecho que pretendíamos conocer.

Bajo tales parámetros, las circunstancias mencionadas por el recurrente, no constituyen indicios del cumplimiento del demandante de las obligaciones a su cargo en calidad de arrendatario del local comercial de marras. En efecto, que los demandados no hubiesen iniciado acciones legales para el cobro de las sumas adeudadas, o que no indiquen en el proceso los valores adeudados, conceptos y fechas precisas de exigibilidad, no permite inferir con certeza o alta probabilidad, que el demandante cumplió sus obligaciones contractuales. Tampoco así constituye indicio de la observancia de tales deberes, la inexistencia de registros contables sobre la existencia de las acreencias a su favor, máxime cuando en el asunto bajo examen, el mismo contrato cuya resolución se pretende, fue celebrado de manera verbal.

En orden a lo discurrido, este reproche tampoco está llamado a la prosperidad.

2.4. Señala el apelante que probado el incumplimiento de los demandados en cuanto a la ausencia de requerimientos para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado con el demandado, así como en cuanto al arrendamiento del local para un establecimiento de comercio de la misma actividad, imponía al juzgado efectuar las condenas respectivas, en las sumas señaladas.

Al respecto debe señalarse, como se advirtiera al inicio del capítulo considerativo, la prosperidad de la acción resolutoria pende de la materialización de cada uno de los

³ Manual de Derecho Probatorio, octava edición, pág. 425.

presupuestos señalados, vale decir, la existencia del contrato bilateral válido; el incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó la convención y; el cumplimiento del demandante respecto de sus deberes contractuales. La ausencia de uno de tales elementos, torna improcedente el reconocimiento de las pretensiones resolutorias con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Sobre este específico punto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“3. Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo. Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado. Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”⁴

En el asunto bajo examen, como ha quedado suficientemente explicado, el extremo demandante falló en su deber probatorio, en el punto atinente al riguroso cumplimiento de sus deberes contractuales. El material probatorio, analizado en su conjunto, no permite establecer con total certeza el oportuno pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios públicos, durante todo el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

⁴ Sentencia SC4801-2020. Radicación No. 11001-31-03-019-1994-00765-01. M. P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

Así, aunque se haya evidenciado vastamente el incumplimiento de los demandados en cuanto a los deberes contractuales que se encontraban a su cargo, ello, se insiste, no deviene suficiente para imponer las condenas reclamadas en la demanda.

Adicionalmente, en el punto específico vinculado a la indemnización por el arrendamiento de local para un establecimiento de comercio de igual actividad a la del anterior arrendatario, es necesario precisar que, a voces del canon 522 del Código de Comercio, en concordancia con el canon 518 ibídem, supone que el arrendatario haya mantenido el establecimiento de comercio, mínimo por dos años anteriores a la terminación del contrato, eventualidad que en el sub examine no se presenta.

En efecto, el canon 518 citado establece que “[e]l empresario que a título de arrendamiento **haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio**, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, **salvo en los siguientes casos**: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

Por su parte, el artículo 522 de la obra en cita señala que: “Si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. **Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario...**”.

La simbiosis de las normas aludidas permite colegir que, el arrendatario a quien la ley otorga la facultad de cobrar la indemnización en referencia, debe cumplir el requisito de ocupar el inmueble por lo menos dos años consecutivos con el mismo establecimiento de comercio.

A manera de ilustración, el juzgado se permite citar un breve aparte de la sentencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, el 29 de noviembre de 1971, al pronunciarse sobre la constitucionalidad de los artículos del Código de Comercio:

“(...) D) El artículo 522 contempla las indemnizaciones que deberá pagar el propietario en caso de no dar a los locales el destino invocado para lograr su desocupación, o no dar principio a las obras de reconstrucción, remodelación, etc., dentro de los tres meses subsiguientes a la fecha de entrega, y a la manera de justipreciarlos. **Son preceptos consecuenciales de los anteriores y con ellos hacen un todo.** Si en los primeros campea una prevalencia del interés social en muchos aspectos; si en otros, por razones de equilibrio en las relaciones jurídicas de los contratantes, se otorgan ciertos derechos al arrendatario, resulta obvio que la normación del Código de Comercio en este punto previera las consecuencias de su violación y la manera de hacerla efectiva...” (Resalta el juzgado).

Conforme al concepto jurisprudencial citado y atendiendo a que la intención de las normas en cita no es otra que la proteger al comerciante que ha dedicado un esfuerzo a establecer en el mercado un negocio, es apenas obvio que la permanencia en el local debe prolongarse por un lapso considerable, pues la consolidación de un negocio, la captación de clientela y la acreditación de un nombre comercial, no es algo que se logre en un breve periodo de tiempo.

De lo discurrido se deduce que los reproches que en este punto se analizan, tampoco tienen vocación de prosperidad.

Antes de culminar este capítulo de análisis, es necesario reiterar que aspectos distintos a los específicamente argüidos por el impugnante, no pueden ser materia de estudio, en razón a lo consagrado por el ya citado artículo 328 del Código General del Proceso.

Por las razones expuestas, el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté (Cundinamarca), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la providencia dictada el 1º de julio de 2022, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca (Cundinamarca), dentro del proceso verbal de resolución de contrato adelantado por JOSÉ RODRIGO PINILLA RINCÓN contra GUILLERMO CAMACHO ORTÍZ y BLANCA LUCILA CASTILLO.

Segundo: Condenar en costas de segunda instancia al apelante. Se señala la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000⁰⁰) como agencias en derecho, a favor del extremo demandado. La liquidación respectiva deberá ser practicada por el despacho judicial de primera instancia.

Tercero: Devolver el proceso al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE.


ANA MARÍA ROCA CUESTA
JUEZ